

DRUCKSACHEN
DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG
CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

Nr. 1396/6

VORLAGE ZUR BESCHLUSSFASSUNG

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Liegenschaften und IT

Berlin, den 2026

Bebauungsplan 4-60

für den Bereich zwischen Spree, Englische Straße, Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg

Hinweise: Aus verfahrenstechnischen Gründen ist es erforderlich, dass die nachfolgenden Beschlüsse in der vorgegebenen Reihenfolge gefasst werden.

Folgende dieser Beschlussfassungsvorlage zugrundeliegende Unterlagen stehen digital zur Verfügung:

- Bebauungsplan 4-60 (Anlage 1 dieser Drucksache),
- Festsetzungsbegründung (Anlage 2 dieser Drucksache),
- Rechtsverordnung (Anlage 3 dieser Drucksache) und
- ausschließlich als Informationsmaterialien die Auswertungen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Anlagen 4-6).

Teil I: Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-60

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß §6 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Baugesetzbuch (AGBauGB) den Entwurf des Bebauungsplans 4-60 vom 3. März 2026 für den Bereich zwischen Spree, Englische Straße, Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg (siehe Anlage 1).

Inhalt und Begründung siehe: Teil I

Teil II: Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 4-60

Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG):

Das Bezirksamt wird aufgefordert, die Rechtsverordnung (siehe Anlage 3) zur Festsetzung des Bebauungsplans 4-60 vom 3. März 2026 für den Bereich zwischen Spree, Englische Straße, Gutenbergstraße und Hannah-Karminski-Straße im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf, Ortsteil Charlottenburg zu erlassen.

Inhalt und Begründung zu Teil I

Bei den folgenden Ausführungen handelt es sich um eine Zusammenfassung von Teilen der Begründung, maßgeblich ist die vollständige Begründung (Anlage 2).

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Benachbart zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 wurden mit den festgesetzten Bebauungsplänen VII-272ba und VII-280 sowie 4-62 in den letzten Jahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers innerhalb der „Charlottenburger Spreestadt“ geschaffen. Diese Entwicklung soll nunmehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 fortgesetzt werden. Das bisher gewerblich-industriell genutzte Gebiet soll einer Mischnutzung mit einer für die Berliner Innenstadtquartiere typischen Nutzungsdichte zugeführt werden. Das städtebauliche Konzept für die Spreestadt sieht die Ansiedlung von Kerngebiets- und Wohnnutzung sowie die Weiterentwicklung der Freiraumstrukturen vor. Da die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-60 festgesetzten Bebauungspläne VII-97 und VII-183 für die Umsetzung dieser Planungsziele keine planungsrechtliche Grundlage bieten, ist die Aufstellung des Bebauungsplans 4-60 erforderlich und es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Dadurch soll den aktuellen Investitionsabsichten eine planungsrechtliche Grundlage gegeben, die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und die erforderliche Erschließung der Baufelder gesichert werden.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan eine Neuordnung der Nutzungsstrukturen mit einer entsprechenden baulichen Dichte, die Ansiedlung von Kerngebiets- sowie Wohnnutzungen und die Weiterentwicklung der Freiraumstrukturen vor.

Folgende wesentliche Ziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt:

- Neuordnung der Nutzungsstrukturen durch Mischung aus Kerngebiets- und Wohnnutzungen sowie die Weiterentwicklung von Freiraumstrukturen,
- Orientierung des städtebaulichen Leitbilds an typischen Berliner Innenstadtquartieren mit großzügigen, begrünten Straßenräumen und einer Straßenrandbebauung mit entsprechender Traufhöhe,
- Umnutzung ehemals gewerblicher Baugebiete durch den Bau von Büro-, Geschäfts- und Wohngebäuden,
- Festsetzung öffentlicher Straßen zur Erschließung und zur Sicherung eines Raumkonzepts durch Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien und Bebauungshöhen zu sichern.
- Sicherung des auf Wettbewerben und Gutachterverfahren basierenden städtebaulichen Konzepts mit Blockbildung entlang der Straßen und einem zur Spree gelegenen Hochpunkt, Sichtbezüge zur Spree durch Gebäudezäsuren sowie die Anordnung privater Grün- und Freiflächen und
- Sicherung eines in eine Grünanlage eingebetteten öffentlichen Fuß- und Radweges entlang der Spree als Teil des spreebegleitenden Uferweges.

3. Wesentlicher Planungsinhalt

Der Bebauungsplan 4-60 trifft Festsetzungen im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB. Als Art der baulichen Nutzung setzt er zwei Kerngebiete (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO fest. Die zulässigen Nutzungen werden durch textliche Festsetzungen gegliedert.

Das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen, der zulässigen Geschossfläche (GF) sowie der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen bestimmt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und Straßenverkehrsflächen mit ihren Straßenbegrenzungslinien fest.

Schließlich berücksichtigt der Bebauungsplan Umweltbelange, indem er Regelungen zur Luftreinhaltung, zur Begrünung von Dächern sowie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen trifft.

Über den Bebauungsplan hinaus wurden zwischen dem Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf und den Grundstückseigentümern weitere Regelungen in städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB getroffen.

Diese betreffen für das Grundstück Gutenbergstraße 6 u. a. den Neubau der Uferwand, die erstmalige Herstellung des öffentlichen Grünzuges und die kostenfreie Grundstücksabtretung an den Bezirk.

Für das Grundstück Gutenbergstraße 8-10 betreffen diese u.a.

- Regelung zur Errichtung von mindestens ca. 2.200 m² Geschossfläche Wohnen für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum, dies entspricht einer Quote des mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraums zur Gesamtgeschossfläche Wohnen von rd. 31 % bei Unterbringung der Kitaplätze innerhalb des Geltungsbereichs bzw. von rd. 32 % bei Unterbringung der Kitaplätze auf dem Nachbargrundstück.
- Regelung der Miethöhe von anfänglich 7,00 € / m² Nettokaltmiete für den mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum mit einer Bindungsfrist von 30 Jahren und
- Regelungen zu Wohnfolgeeinrichtungen (Verpflichtung zur Errichtung von 7 Kitaplätzen oder Unterbringung der Kitaplätze im Geltungsbereich des Bebauungsplans 4-62 und Übernahme der Kosten für 8 Grundschulplätze),

4. Verfahrensbearbeitung

4.1. Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 4-60

Das Bebauungsplanverfahren 4-60 wurde mit Beschluss des Bezirksamts Charlottenburg-Wilmersdorf am 28. Oktober 2014 eingeleitet. Anschließend wurden die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren durchgeführt (frühzeitige Information der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und mehrmalige Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind). Die Stellungnahmen wurden abgewogen, das Abwägungsergebnis ist in die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs 4-60 eingeflossen.

4.2. Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Bebauungsplanverfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung/Umweltbericht bearbeitet. Der Geltungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang und dient der Umnutzung eines ehemals gewerblich-industriell genutzten Gebiets.

Der Bebauungsplan 4-60 setzt eine Grundfläche von rd. 8.500 m² fest und unterschreitet auch in Kumulation mit dem angrenzenden Bebauungsplan 4-62 die Regelgröße von 20.000 m² Grundfläche nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht.

Weitere Ausschlussgründe für die Verfahrensdurchführung nach § 13 a BauGB waren nicht gegeben.

4.3 Durchführung der Beteiligungsschritte auf Grundlage der neuen Planungskonzeption

Da sich die Planungskonzeption nach der zuletzt durchgeführten Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind geändert hat, wurde diese Beteiligung erneut im Dezember 2022/Januar 2023 durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden abgewogen, das Abwägungsergebnis ist in die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs 4-60 eingeflossen.

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit und Information der Behörden

Der letzte Verfahrensschritt, der für das Bebauungsplanverfahren 4-60 durchgeführt wurde ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. Juli bis einschließlich 8. August 2024.

Innerhalb der Beteiligungsfrist gingen 2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit informiert, 10 hiervon gaben eine erneute Stellungnahme ab.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

- Ein Bürger gab eine Stellungnahme ab, welche die Planungsziele des Bebauungsplans stützte.
- Die von einem Naturschutzverband abgegebenen Hinweise führten zu Ergänzungen der Begründung bzw. wurden an den Vorhabenträger weitergegeben, um im Rahmen der Bauausführung Berücksichtigung zu finden.

Wesentliche Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

- 50 Hertz: der Hinweis auf einen geplanten 380 kV-Kabeltunnel unter der Begründung führte zur nachrichtlichen Übernahme in der Planzeichnung und zur Ergänzung der Begründung.
- Bundesnetzagentur: Hinweis auf mögliche Beeinträchtigung von Richtfunkstrecken. Zur Abfrage einer möglichen Betroffenheit von Richtfunkbetreibern wurde eine Trassenabfrage gestellt und über die Festsetzungen des Bebauungsplans informiert. Hinweise von Richtfunkbetreibern sind nicht eingegangen. Die Betreiber von Richtfunkstrecken (die keine Träger öffentlicher Belange sind) werden im Anschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans informiert.
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt (SenMVKU) II D: Wasserbehörde. Die Stellungnahme bestätigte das Entwässerungskonzept für die Grundstücke Gutenbergstraße 6 und 8/10, das eine vollständige Versickerung des Grundwassers vorsieht. Das Konzept ist auch Gegenstand des städtebaulichen Vertrags. Es wurde zusätzlich ein Hinweis auf den städtebaulichen Vertrag auf der Planzeichnung ergänzt.
- Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klima und Umwelt (MVKU) III B: Hinweise zum Artenschutz. Im Zuge der Abrissarbeiten und der Baufeldfreimachung wurde wie gefordert bereits ein Artenschutzbeitrag erstellt und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.
- SenMVKU IV B: Hinweise zum Verkehr. Die Stellungnahme bestätigte grundsätzlich die Festsetzungen des Bebauungsplans. Einige Hinweise führten zu Änderungen der Begründung und die Anlage 3 der Verkehrsuntersuchung wurde angepasst.
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Spree-Havel: Die Stellungnahme bestätigte den im städtebaulichen Vertrag aufgenommenen Passus zum Neubau der Uferwand im städtebaulichen Vertrag zur Gutenbergstraße 6.
- Weitere Hinweise zum Leitungsbestand wurden in der Begründung ergänzt.

Nach Abschluss der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde ein Hinweis zu einem unter der Gutenbergstraße geplanten 380-kV-Kabeltunnel im Bebauungsplanentwurf vom 17. September 2024 als redaktionelle Änderung nachrichtlich aufgenommen. Weiterhin wurde die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ergänzt. Einige Hinweise aus der Behördenbeteiligung wurden an den Grundstückseigentümer der noch unbebauten Grundstücke Gutenbergstraße 6 und 8/10 weitergegeben, um bei den dem Bebauungsplan nachgeordneten Verfahren Berücksichtigung zu finden.

Die ausführliche Darlegung der eingegangenen Sachpunkte und die vorgenommene Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist der zur Information beigefügten Auswertung dieses Beteiligungsschritts zu entnehmen (Anlage 6).

4.5 Beschluss über die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB (Planreife)

Das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf hat in seiner Sitzung am 10. Dezember 2025 die Anwendung des § 33 Abs. 1 BauGB für die Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung beschlossen (Planreife). Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2025 den Inhalt des Bebauungsplans 4-60 gebilligt und der Anwendung der Planreife zugestimmt. Mit insgesamt drei Bauanträgen wurde anschließend die Bebauung der Grundstücke genehmigt.

4.5 Anzeige des Bebauungsplanentwurfs bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Der Bebauungsplanentwurf 4-60 wurde nach Überarbeitung bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nach § 6 Abs. 2 AGBauGB angezeigt. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat mit Schreiben vom 23. September 2025 erklärt, dass der Bebauungsplan 4-60 unter dem Vorbehalt einer Berichtigung der Rechtsverordnung, da beanstandungsfrei nach BVV-Beschluss nach § 6 Abs. 3 AGBauGB festgesetzt werden kann.

Die Rechtsverordnung wurde berichtigt und die sonstigen Hinweise der Senatsverwaltung in den Bebauungsplan sowie die Begründung eingearbeitet. Es handelte sich hierbei um redaktionelle Anpassungen.

4.6 Beschluss über den Inhalt des Bebauungsplans und das Abwägungsergebnis

Das Bezirksamt hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit, der in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die als Ergebnis des Anzeigeverfahrens bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung nach § 6 Abs. 1 BauGB vorgenommenen Änderungen abgewogen und den Inhalt des Bebauungsplanentwurfs 4-60 vom 3. März 2026 (Anlage 1) einschließlich der Begründung zum Bebauungsplan 4-60 gemäß § 9 Abs. 8 BauGB (Anlage 2) in seiner Sitzung am 12.05.2026 beschlossen.

5. Weiteres Verfahren

Nach Beschluss der BVV zu dieser Drucksache setzt das Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf den Bebauungsplan 4-60 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB in Verbindung mit § 36 Abs. 2 Buchstabe c BezVG als Rechtsverordnung fest und verkündet diese gemäß § 1 RVVerKG BE im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin.

Die BVV wird über den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens durch eine Mitteilung im Ausschuss für Stadtentwicklung informiert.

6. Rechtsgrundlagen

BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.

AGBauGB (Gesetz über die Ausführung des Baugesetzbuches) Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285) geändert worden ist.

BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist.

BezVG (Bezirksverwaltungsgesetz) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 10. November 2011 (GVBl. S. 692), das zuletzt durch Artikel 3 Nr. 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285, 286) geändert worden ist.

RVVerKG BE (Gesetz über die Verkündung von Gesetzen und Rechtsverordnungen) in der Fassung vom 29. Januar 1953 (GVBl. S. 106), das zuletzt durch Art. 7 des Gesetzes über die Modernisierung und Bereinigung von Justizgesetzen im Land Berlin vom 22. Januar 2021 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Berlin, den

Kirstin Bauch
Bezirksbürgermeisterin

Christoph Brzezinski
Bezirksstadtrat

Anlagen zu dieser Drucksache:

- Anlage 1: Bebauungsplan 4-60 vom 3. März 2026
- Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan 4-60 vom 16. März 2026
- Anlage 3: Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans 4-60

Ausschließlich zur Information:

- Anlage 4: Auswertung der frühzeitigen Information der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- Anlage 5: Auswertung der zuletzt im Dezember 2022/Januar 2023 durchgeführten
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4
Abs. 2 BauGB
- Anlage 6: Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB